

Số: 458/SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày 11 tháng 7 năm 2025

V/v liên quan đến giá bán nhà ở xã hội
tại Khối nhà C của dự án Chung cư cho
người thu nhập thấp tại Khu tái định cư
Đại Địa Bảo

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Đức Mạnh – Công ty
Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 40-25/TTr-LD DMC-579 ngày 28/5/2025 và Công văn số 52-25/TTr-LD DMC-579 ngày 12/6/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đức Mạnh - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 579 (Liên danh DMC-579) về việc trình phê duyệt giá bán căn hộ nhà ở xã hội điều chỉnh của Khối nhà C thuộc dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo. Theo đó, dự án Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo đã được UBND thành phố thống nhất giá bán nhà ở xã hội tại Công văn số 4462/UBND-QLĐTư ngày 22/7/2010. Chủ đầu tư đã triển khai xây dựng hoàn thiện, bán và đưa vào sử dụng 502 căn hộ nhà ở xã hội thuộc khối nhà A và B. Do sự biến động của giá cả vật liệu, nhân công thị trường tăng cao vượt quá chi phí dự phòng theo dự toán chi phí đầu tư xây dựng nên chủ đầu tư đề nghị được cập nhật điều chỉnh lại dự toán chi phí đầu tư xây dựng khối nhà C, hạ tầng kỹ thuật còn lại để tính toán lại giá bán căn hộ nhà ở xã hội cho phù hợp với thời điểm hiện nay để tiếp tục triển khai khối nhà C.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại Thông báo số 84/TB-VP ngày 12/3/2024, sau khi xem xét đề nghị của Liên danh DMC-579, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin dự án

- Tên dự án: Chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo.

- Tên chủ đầu tư: Liên danh DMC-579.

- Địa điểm xây dựng: Phường Nại Hiên Đông, thành phố Đà Nẵng.

- Quy mô dự án: 03 khối nhà 09 tầng (A, B và C) với 739 căn hộ chung cư nhà ở xã hội để bán và các công trình phụ trợ.

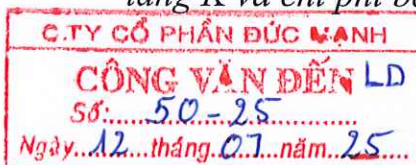
+ Khối nhà A: 251 căn hộ (đã bán);

+ Khối nhà B: 251 căn hộ (đã bán);

+ Khối nhà C: 237 căn hộ chung cư với 12.129,66 m² sàn và 28 ki ốt kinh doanh thương mại, dịch vụ với 734,44 m² sàn.

2. Kết quả thẩm định

Giá bán nhà ở xã hội đối với 237 căn hộ tại Khối nhà C thuộc dự án Khu chung cư cho người thu nhập thấp tại Khu tái định cư Đại Địa Bảo: **17.390.556 đồng/m²** (đã bao gồm lợi nhuận 10% và thuế GTGT 5%, chưa bao gồm hệ số tầng K và chi phí bảo trì 2%).



(Nội dung chi tiết theo Phụ lục đính kèm)

3. Yêu cầu đối với chủ đầu tư

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu và hồ sơ kèm theo Công văn số 40-25/TTr-LD DMC-579 ngày 28/5/2025 và Công văn số 52-25/TTr-LD DMC-579 ngày 12/6/2025. Chi phí đầu tư xây dựng công trình được xác định theo tổng dự toán xây dựng công trình do đơn vị tư vấn thiết kế lập, đơn vị tư vấn độc lập thẩm tra và chủ đầu tư phê duyệt. Các chủ thể có liên quan chịu trách nhiệm về tính pháp lý, số liệu dự toán do các đơn vị đã lập, thẩm tra, phê duyệt.

Trên cơ sở giá bán nhà ở xã hội được thẩm định, chủ đầu tư phân bổ hệ số tầng K (nếu có) phù hợp với đặc điểm của dự án (đảm bảo bình quân gia quyền hệ số K của một khối nhà bằng 1) để xác định giá bán từng căn hộ. Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội 30 ngày hoặc khi nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải gửi quyết định phê duyệt giá bán nhà ở xã hội về Sở Xây dựng để công khai giá bán lên Cổng Thông tin điện tử thành phố và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Trong thời gian 180 ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội.

Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu thêm phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư không được thu tiền vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hoàn thành việc hoàn trả lại phần chênh lệch (nếu có).

Sở Xây dựng có ý kiến đề Liên danh DMC-579 biết, thực hiện theo đúng quy định./. *W*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QL (U).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Văn Tuấn

Phụ lục
THẨM ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐIỀU CHỈNH
CỦA KHỐI NHÀ C THUỘC DỰ ÁN CHUNG CƯ CHO NGƯỜI
THU NHẬP THẤP TẠI KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐẠI ĐỊA BẢO
(Đính kèm Công văn số 452 /SXĐ-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng)

I. SỐ LIỆU TÍNH TOÁN

1. Thông tin nhà ở xã hội xác định giá bán: 237 căn hộ chung cư nhà ở xã hội tại khối nhà C với 12.129,66 m² sàn (tầng 1: 13 căn; tầng 2-9: 224 căn).

2. Chi phí đầu tư xây dựng sau thuế được phân bổ đối với phần diện tích sàn nhà ở của khối nhà C: 193.691.645.391 đồng (Quyết định số 10-25/QĐHĐQT-LD DMC-579 ngày 28/5/2025 của Liên danh DMC). Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán là: 182.633.359.771 đồng;

Chi phí đầu tư xây dựng công trình được xác định theo tổng dự toán xây dựng công trình do đơn vị tư vấn thiết kế lập, đơn vị tư vấn độc lập thẩm tra và chủ đầu tư phê duyệt. Các chủ thể có liên quan chịu trách nhiệm về tính pháp lý, số liệu dự toán do các đơn vị đã lập, thẩm tra, phê duyệt.

II. XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức:

$$G_{b\text{XH}} = \frac{T_d + L}{S} \times K \times (1 + \text{GTGT}) \quad (1)$$

Trong đó:

- $G_{b\text{XH}}$ (đồng/m²): Giá bán 01 m² sàn sử dụng căn hộ nhà ở xã hội.
- T_d (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội, $T_d = 182.633.359.771$ đồng (không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại).
- L : là lợi nhuận của dự án, $L = 10\% \times T_d = 10\% \times 182.633.359.771 = 18.263.335.977$ đồng.
- K : Hệ số tầng, xác định theo nguyên tắc tổng hệ số K của một khối nhà = 1.
- GTGT : Thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở xã hội để bán, $\text{GTGT} = 5\%$.

Thay vào (2) ta có:

$$G_{b\text{XH}} = \frac{182.633.359.771 + 18.263.335.977}{12.129,66} \times 1 \times (1 + 5\%)$$
$$= 17.390.556 \text{ đồng/m}^2$$

Như vậy, giá bán nhà ở xã hội là **17.390.556 đồng/m²** (đã bao gồm lợi nhuận 10% và thuế GTGT 5%, chưa bao gồm kinh phí bảo trì 2%). Trên cơ sở giá bán nhà ở xã hội được thẩm định, chủ đầu tư phân bổ hệ số tầng K (nếu có) phù hợp với đặc điểm của dự án (đảm bảo bình quân gia quyền hệ số K của một khối nhà bằng 1) để xác định giá bán từng căn hộ./.

